

## *CONVENTION DE LOUAGE DE CHOSE BAIL COMMERCIAL*

Entre : l'Office régional bruxellois de l'emploi, en abrégé ORBEM, dont le siège est établi boulevard Anspach n° 65 à 1000 Bruxelles, ci-après dénommé le "bailleur", représenté par M. Eddy COURTHEOUX, Directeur général ;

et : la société coopérative à responsabilité limitée , dont le siège social est établi , constituée par acte sous seing privé du , publié à l'annexe du Moniteur Belge du , sous le numéro , dont le numéro d'entreprise est , inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le n° , ci-après dénommée le "preneur", représentée par Monsieur , en qualité de gérant ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### Article 1 : Objet du contrat

Le bailleur donne en location au preneur, qui l'accepte, une surface commerciale d'une superficie approximative de 65 m<sup>2</sup>, située au rez-de-chaussée du complexe formé par les angles des rues Marché aux Poulets, Paul Devaux et du boulevard Anspach, cadastré sous Bruxelles onzième division, section M, numéro 2624/K, au n°67 A dudit boulevard .

Les lieux faisant l'objet du présent bail sont bordés d'un trait rouge sur le plan ci-annexé .

### Article 2 : Destination

Les lieux loués sont destinés exclusivement à l'exploitation d'un commerce de vêtements (prêt-à-porter) et chaussures.

Le preneur s'interdit de modifier en quoi que ce soit la destination donnée aux lieux loués sans avoir obtenu l'accord préalable et écrit du bailleur. Au cas où le preneur ne respecte pas cette obligation, le bailleur pourra mettre fin au bail après mise en demeure envoyée par lettre recommandée restée sans suite pendant quinze jour.

### Article 3 : Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années prenant cours le 1<sup>er</sup> avril 2005 et finissant de plein droit le 31 mars 2014.

Le preneur pourra seulement mettre fin à la présente convention à l'expiration de chaque triennat moyennant préavis à donner par lettre recommandée à la poste de six mois francs avant l'expiration du triennat. Les parties ne pourront invoquer la tacite reconduction.

Le preneur et le locataire peuvent cependant à tout autre moment et par consentement mutuel mettre fin au bail, à condition que leur accord soit établi par un acte authentique ou par une déclaration homologuée par le Juge de Paix.

#### Article 4 : Loyer

Le montant du loyer mensuel est de                    EUR, que le preneur sera tenu de payer régulièrement via un ordre permanent, par anticipation, le premier du mois sur le numéro de compte désigné par le bailleur. Le premier loyer devra être payé le 1<sup>er</sup> avril 2005.

Le bailleur pourra demander la preuve de cet ordre permanent dans les 10 jours suivant la signature du présent contrat de bail.

Le montant du loyer est lié aux fluctuations de l'indice-santé, ou tout autre mode qui serait impérativement fixé par une loi .

Tous les ans, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le montant du loyer sera adapté selon la formule suivante :

$$\text{nouveau loyer} : \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

Le loyer de base est le loyer qui résulte du contrat ou d'un jugement à l'exclusion de tous frais et toutes charges expressément laissés à charge du locataire par le bail.

L'indice de base est l'indice-santé du mois précédant l'entrée en vigueur du présent contrat.

Le nouvel indice est l'indice-santé du mois précédant le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du présent contrat.

Chaque adaptation du loyer se fait de plein droit, sans que le bailleur soit dans l'obligation de le notifier au locataire. Si le nouvel indice n'est pas connu à temps pour que le paiement du loyer ait lieu dans le délai convenu contractuellement, la différence entre le loyer payé et le loyer dû conformément à la formule d'adaptation susmentionnée sera portée en compte du paiement du loyer mensuel suivant.

Il ne sera dérogé à cette clause de plein droit que pour autant qu'une réglementation légale impose telle dérogation.

Conformément à l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux, le preneur et le bailleur ont le droit de demander au Juge de Paix une révision du loyer, à charge d'établir que la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15% au loyer stipulé dans le présent contrat ou fixé lors de la dernière révision.

#### Article 5 : Précompte immobilier et impôts

Le loyer est augmenté du précompte immobilier afférent à la partie de l'immeuble donné en location par le présent bail, ainsi que de tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques, dont l'immeuble loué a été ou sera grevé par l'Etat, la province, la région ou la commune.

Le preneur payera en même temps que le loyer une somme de \_\_\_\_\_ EUR par mois, à titre de provision à valoir sur la quote-part du preneur dans le précompte immobilier.

Ce montant sera réajusté chaque fois que le précompte sera signifié. Le précompte sera calculé prorata temporis jusqu'au 31/12/2005.

#### Article 6 : Charges et provision permanente

Le preneur paiera en même temps que le loyer une somme de \_\_\_\_\_ EUR à titre de provision à valoir sur la quote-part du preneur dans les charges communes, qui comprennent notamment les frais afférents aux primes payées par le bailleur pour les assurances de l'immeuble, les frais de distribution d'eau, le nettoyage des trottoirs devant les lieux loués, la conciergerie et les frais de gestion administrative ;

Le décompte des frais et charges sera arrêté trimestriellement au 31/03, 30/06, 30/09, et 31/12.

Si le montant de la provision fixée ne correspond pas aux charges locatives réelles, cette provision pourra être adaptée d'office par le bailleur à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, moyennant notification par lettre recommandée.

Dans les 15 jours de l'envoi du décompte des frais et charges, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

En outre, le preneur versera une provision permanente de \_\_\_\_\_ EUR au compte désigné par le bailleur. Cette provision permanente pourra être adaptée chaque année au niveau des frais réels sur base annuelle et sera égale à 3/12 des charges réelles de l'année écoulée. Cette provision sera rendue à la fin du bail et sera décomptée de la dernière facture des charges communes.

L'imputation des frais de consommation se fera conformément aux indications reprises sur les compteurs privatifs.

Les abonnements à cette distribution, ainsi que le placement, la location et tous les frais de raccordement des compteurs sont à charge du preneur.

#### Article 7 : Paiement

Le preneur s'acquittera du versement des sommes relatives aux loyers et provisions pour charges locatives et impôts divers déterminées par la présente convention aux échéances qui y seront prévues.

Le défaut de paiement à l'échéance entraîne de plein droit, par la seule échéance du terme et sans mise en demeure préalable, la débiton d'un intérêt de retard au taux légal.

Par ailleurs, si le retard de paiement dépasse deux mois de loyers, les frais de récupération seront d'office comptés au preneur, à savoir :

- forfaitairement, \_\_\_\_\_ EUR par courrier ordinaire expédié au preneur ou à son conseil ;
- forfaitairement, \_\_\_\_\_ EUR par courrier recommandé adressé au preneur ou à son conseil ;
- 75 % des frais et honoraires d'avocat .

#### Article 8 : Garantie

A titre de garantie de bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera avant l'entrée en vigueur du présent bail une garantie bancaire correspondant à trois mois de loyer, soit \_\_\_\_\_ EUR. Il en fournira la preuve au bailleur dans les meilleurs délais .

Cette garantie lui sera restituée à l'expiration du bail, après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, ou sur décision judiciaire .

En aucun cas le preneur ne pourra affecter cette garantie au paiement de loyers, charges ou impôts, si ce n'est de l'accord du bailleur .

Le montant de la garantie pourra être réajusté à l'expiration de chaque triennat de manière à correspondre au montant indexé de trois mois de loyers .

A la fin du contrat de bail, la garantie sera libérée après l'établissement d'un état des lieux contradictoire, à condition que le preneur ait satisfait à toutes ses obligations et qu'il ait compensé les dommages éventuels qu'il aurait occasionné à l'immeuble loué.

#### Article 9 : Assurances et abandon de recours

Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier de taux de prime avantageux, toutes les assurances relatives à l'immeuble seront souscrites par le bailleur.

Les primes d'assurance s'y rapportant seront réparties proportionnellement à la surface occupée.

Le bailleur fournira une copie des polices d'assurance au preneur.

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer à ses frais auprès d'une compagnie d'assurance tous objets mobiliers garnissant les lieux loués au moins contre les risques d'incendie, explosion et dégât des eaux.

La police devra contenir l'engagement de la compagnie de ne pas résilier l'assurance, pour quelque motif que ce soit, même par l'échéance du terme, qu'après notification par lettre recommandée d'un préavis de trente jours donné au bailleur.

Dans les trente jours de la signature du bail, le preneur devra justifier de la souscription de ladite assurance.

Les parties au présent contrat de bail renoncent réciproquement à tous recours qu'elles seraient éventuellement en droit d'exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre l'emphytéote, le sous-

Le bailleur peut exiger du preneur d'effectuer tous les travaux de réparation nécessaires et de les terminer dans le mois suivant la réception du préavis qui lui sera notifié à cet effet si cela est compatible avec la nature des travaux à effectuer.

Si le preneur reste en défaut d'exécuter les obligations résultant pour lui du présent article, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires pour assumer le maintien et la remise en bon état des lieux loués et d'en recouvrer le coût à charge du preneur, le tout aux risques et périls du preneur et sans préjudice de tous autres droits et recours du bailleur.

Le preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer l'exécution de toutes les grosses réparations qui pourraient s'avérer nécessaires pendant la durée du bail, même s'ils durent plus de quarante jours.

#### Article 13 : Exonération de responsabilité du bailleur

Le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable, qu'elle qu'en soit la cause, des inconvénients, dommages, détériorations, interruptions accidentelles, etc... pouvant survenir aux services du bâtiment, installations d'eau, d'électricité et de chauffage ou autres installations techniques au service du bâtiment, le preneur renonçant à lui réclamer toute indemnité ou diminution de loyer de ce chef.

Le bailleur s'engage toutefois à prendre les mesures nécessaires pour remédier à l'état des choses pour autant que cette responsabilité lui incombe.

Sauf en cas de dol du bailleur, le preneur renonce expressément à exercer un recours quelconque contre le bailleur, notamment en vertu des articles 1721, 1722 et 1386 du Code Civil. Le preneur s'engage à aviser au plus tôt le bailleur de tout vice de construction de l'immeuble qu'il viendrait à constater.

#### Article 14 : Expropriation

En cas d'expropriation des lieux loués pour cause d'utilité publique, en tout ou en partie, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et la présente convention de bail sera résiliée de plein droit, sans que le preneur ne puisse réclamer aucune indemnité du bailleur.

Il exercera ses droits uniquement contre l'autorité expropriante à laquelle il ne pourra réclamer aucune indemnité qui diminuerait celle revenant de droit au bailleur.

#### Article 15 : Mesures et préventions

Le preneur s'engage à équiper, à ses frais, en matériel de prévention et de lutte contre l'incendie, en fonction des normes et exigences prescrites ou qui viendraient à être prescrites par toute autorité administrative compétente ainsi qu'éventuellement par les assureurs du preneur ou du bailleur.

#### Article 16 : Résiliation anticipée

En cas de résiliation du bail à ses torts et griefs, le preneur devra supporter tous les frais, les débours et dépenses quelconques résultant de ses manquements et de la résiliation du contrat. Le preneur devra payer au bailleur une indemnité de relocation égale à six mois de loyer.

#### Article 17 : Election de domicile

Pour l'exécution de la présente, les parties déclarent faire élection de domicile comme suit :

le bailleur : bd Anspach, 65 à 1000 Bruxelles

le preneur : en les lieux loués

#### Article 18 : Cession et sous-location du bail

Sans préjudice des dispositions des articles 10 à 11bis de la loi du 30 avril 1951, la cession du bail ou la sous-location ne pourront se faire que moyennant l'accord préalable et écrit du bailleur.

Au cas où le bailleur autoriserait la cession ou la sous-location, le locataire ou le sous-locataire ou le cédant et le cessionnaire, selon le cas, seront tenus à l'égard du bailleur, solidairement et indivisiblement, des toutes les obligations découlant du présent bail. Le preneur s'engage à obtenir du sous-locataire ou du cessionnaire qu'ils souscrivent semblable obligation à l'égard du bailleur.

A défaut de semblable engagement de la part du sous-locataire ou du cessionnaire, la cession ou la sous-location ne pourra se réaliser, même si le bailleur avait marqué son accord préalable et écrit.

La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas dépasser le terme du présent bail.

Le preneur fournira au bailleur une copie du contrat de sous-location ou de cession, enregistré endéans les 30 jours de la signature.

#### Article 19 : Enregistrement

Le présent bail sera enregistré par les soins du preneur.

Le bailleur pourra demander la preuve de cet enregistrement dans les 10 jours suivant la signature du présent contrat de bail.

Après enregistrement, le preneur remettra au bailleur l'exemplaire qui lui est destiné.

#### Article 20 : Frais et droits

Tous frais et droits pouvant résulter de la conclusion du présent bail, les droits d'enregistrement, frais de timbres, amendes éventuelles en cas de dépôt tardif ou de non-dépôt à l'enregistrement, incombent au preneur.

#### Article 21 : Cession du chef du bailleur

Le présent bail est cessible dans le chef du bailleur qui est libre de vendre le présent bien à toute personne morale ou physique de son choix.

Le bailleur s'engage, en cas de vente, à imposer dans l'acte de vente la renonciation par l'acquéreur à invoquer l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux.

A la fin du bail ou au cas où il y serait mis fin anticipativement, toutes modifications et améliorations, y compris le cloisonnement, deviendront la propriété du bailleur, sans frais, et lui seront remis en bon état.

Toutefois, lors de l'expiration contractuelle du bail ou lorsque la date de résiliation anticipée sera connue, le bailleur pourra demander au preneur, par lettre recommandée, que celui-ci procède à l'enlèvement en tout ou en partie des cloisonnements, modifications et embellissements, et rétablisse les locaux partiellement ou entièrement dans leur état original sans frais pour le bailleur.

#### Article 12 : Entretien et réparations

Le preneur s'engage à occuper les lieux en bon père de famille, à maintenir les lieux loués en parfait état d'entretien locatif et à effectuer tous les travaux de réparation et d'entretien.

Seules les grosses réparations limitativement énumérées aux articles 605 et 606 du Code civil, pour autant qu'elles ne soient pas imputables au preneur, sont à charge du bailleur. Le preneur avertira immédiatement le bailleur de toute grosse réparation à effectuer, sous peine d'être tenu pour responsable du dommage qui résulterait d'une réparation tardive.

Le preneur entretiendra avec soin la peinture intérieure, les volets roulants, les appareils sanitaires, les revêtements, les pavements, les appareils électriques, les portes et fenêtres et leurs serrures. Il remplacera sans délai, et à ses frais, les vitres cassées, et dont les réparations ne seraient pas assumées par les assureurs du bâtiment. Le preneur interviendra à concurrence de la franchise spécifiée dans le contrat d'assurance du bâtiment.

Le preneur préservera les pompes, robinets, tuyauteries d'eau et de décharge contre les effets de la gelée et devra veiller, sous sa responsabilité, à ce que les sanitaires, égouts et tuyaux ne soient jamais obstrués en suite de son fait ou de ceux dont il répond. Il entretiendra en bon état les tuyaux, robinets, pompes et appareils de water-closet.

Cette énumération n'est pas limitative mais simplement énonciative.

Le preneur est également responsable de l'entretien et du remplacement éventuel de l'installation d'eau, d'électricité et du remplacement éventuel de l'installation d'eau, d'électricité et de gaz dans les lieux loués ou qu'il aurait placé hors des lieux loués. Il en est de même pour l'installation de chauffage et/ou de ventilation que le preneur jugera peut être utile de placer dans les lieux loués et ce à ses risques, frais et périls exclusifs.

Il fera nettoyer la face intérieure et extérieure des vitres, portes, châssis, enseignes, de sorte qu'elles soient en état de propreté constante.

Il veillera à l'évacuation des détritiques.

Le preneur devra garantir l'accès des locaux au bailleur ou à ses préposés afin de procéder aux inspections nécessaires et de vérifier l'état des lieux, dans des conditions compatibles avec l'exercice de l'activité du preneur.

locataire, le cédant, le cessionnaire, l'occupant, les gérants et gardiens du bâtiment ainsi que contre les personnes à leur service et leurs mandataires, du chef de tous dommages qu'ils viendraient à subir par la survenance d'événements fâcheux tels qu'incendie, dégâts des eaux, ou accidents et s'engagent à faire accepter pareille renonciation par tout sous-locataire ou occupant ainsi que par leurs assureurs, sauf maintien d'un recours contre l'auteur d'une faute lourde ou intentionnelle.

Il est précisé que le preneur déclare expressément renoncer sans réserve à tous les recours qu'il pourrait exercer aux termes des articles 1386 et 1727 du Code Civil.

Au cas où les activités du preneur et de ceux dont il répond entraîneraient un accroissement des primes d'assurances dues par le bailleur ou par d'autres locataires de l'immeuble, cet accroissement de primes sera à la charge exclusive du preneur.

#### Article 10 : Etat des lieux

Le bailleur et le locataire établiront, avant l'entrée en jouissance, un état des lieux contradictoire, à dresser, à frais communs, par un expert désigné par les parties.

A la fin du contrat de bail, un nouvel état des lieux sera établi selon le même procédé.

Les aménagements et transformations que souhaiterait apporter le preneur se feront conformément aux articles 7 et 8 de la loi du 30 avril 1951 .

A l'expiration du bail, les améliorations seront acquises sans frais au bailleur .

#### Article 11 : Transformations - modifications

Le preneur ne pourra apporter aucun changement, modification, construction ou démolition dans les lieux loués sans le consentement préalable, spécial et écrit du bailleur.

Il en est de même pour l'aménagement de l'emplacement publicitaire à l'extérieur.

Il est expressément prévu que les parties devront agir conformément à l'article 7 de la loi sur les baux commerciaux.

En outre, si le bailleur donne son consentement les travaux ne pourront être exécutés qu'aux frais du preneur, dans les règles de l'art et sous sa seule responsabilité, à l'exclusion de celle du bailleur.

Le bailleur se réserve cependant le droit de surveiller les travaux qu'il aurait autorisés.

Les plans et la réalisation de cloisonnements éventuels devront toujours être conformes aux réglementations en vigueur.

De même pour tous les réaménagements dans les lieux loués, le preneur devra se conformer à tous les règlements de sécurité pouvant s'appliquer à l'immeuble, en ce compris les normes de sécurité exigées par l'assureur et les services de pompiers de la ville de Bruxelles. Si cette condition n'était pas remplie, le preneur sera tenu d'en justifier à tout moment la réalisation auprès du bailleur, ce dernier pourra exiger la suppression des cloisonnements ou autres aménagements aux frais du preneur, sans préjudice à ce qui est dit aux alinéas précédents.



## Article 22 : Affichage et visite des lieux

Trois mois avant l'expiration du présent bail et la fin de l'occupation des lieux loués, le preneur devra tolérer l'apposition de placards pour annoncer la relocation .

Il devra permettre la visite de ces lieux par d'éventuels amateurs deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord .

Il en sera de même en cas de mise en vente du bien loué .

## Article 23 : Droit Commun

Pour tout ce qui n'est pas prévu par la présente convention de bail, les parties déclarent se conformer au droit commun, et en particulier aux stipulations de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux

## Article 24 : Date des notifications

Toutes les notifications faites par lettre recommandée en exécution du présent bail sont censées être faites à la date de présentation de la lettre recommandée à la poste, la date du récépissé faisant foi.

## Article 25 : Juridiction compétente

Toute contestation ou litige dans l'exécution du présent contrat sera de la compétence exclusive des Tribunaux de l'Arrondissement de Bruxelles.

Fait à Bruxelles le 21-03-2005 en trois originaux, dont un destiné à l'enregistrement .

pour le preneur,



pour le bailleur,



E. COURTHEOUX  
Directeur général



COPIE

Bruxelles, le 09/12/2008.

Contrat de cessation

Par la présente, je soussigne \_\_\_\_\_ gérant de la société SCRL \_\_\_\_\_ exécute le contrat de  
cessation par la présente du rez de chaussée commercial situé boulevard Anspach 65, 1000  
Bruxelles, a la société \_\_\_\_\_ dont le gérant est \_\_\_\_\_ n. Le rez de chaussée Le  
propriétaire de ce rez de chaussée est Actiris, le loyer mensuel est de : \_\_\_\_\_ euros charges comprises.  
La : \_\_\_\_\_ r management occupera ce rez de chaussée a partir du 01/01/2009. Si il existe des  
dettes antérieurs sont à recouvrer par la société \_\_\_\_\_ EL \_\_\_\_\_

L

M

NT

CHUQUA MADAM



